Rechtlicher Hinweis:

Die dargestellten Dokumente dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung mitgeteilt werden.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
Gebäude für kirchliche, kulturelle, und soziale Zwecke

Maß der baulichen Nutzung
TH max. Traufhöhe in m über NHN
FH max. Firsthöhe in m über NHN

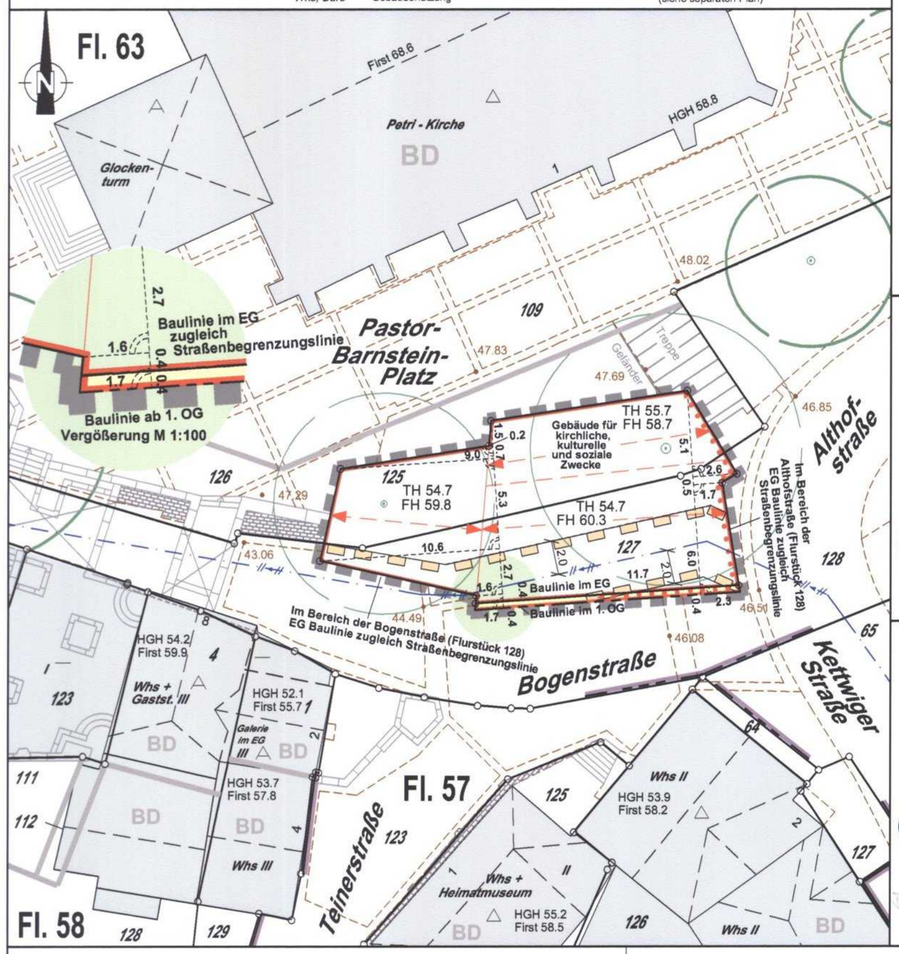
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
Baulinie

Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche

Gestalterische Festsetzungen
Firstrichtung

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Text)
Schallschutzmaßnahme (siehe Text)

Sonstige Planzeichen
Flurstücksgrenze
Kartierungsnachweis für Grenzpunkte
Flurgrenze
Fl. 57 Flurnummer
BD Baudenkmal
bauliche Anlage
Whs, Büro Gebäudenutzung
// Geschosszahl
HGH 54.1 Hauptgesimshöhe in m über NHN
First 57.7 Firsthöhe in m über NHN
Firstrichtung / Dachkehle
geplante Dachkehle
Dachkante
geplante Dachkante
Dachneigung (29° - 45°)
Dachneigung (über 45°)
topographische Linie
Bruchsteinmauer
Mauer
Baum
zu fällender Baum
68.24 Geländehöhe in m über NHN
Kanalisation (siehe separaten Plan)



Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) ist erarbeitet worden durch:

Mülheim an der Ruhr, den 28.02.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
(Amtsleiter)

Die Oberbürgermeisterin
I.V.
(Beigeordneter)

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Investor für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) ist:

Stiftung Petrikirchenhaus
über Herrn Ulrich Turck
Rumbachtal 82
45470 Mülheim an der Ruhr

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des örtlichen Zustandes sowie die eindeutige geometrische Festlegung und Darstellung der neuen Planung werden bescheinigt.

Mülheim an der Ruhr, den 27.2.2012

Dr.-Ing. Otmar Schuster
Dipl.-Ing. Hanne-F. Schuster
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
45468 Mülheim an der Ruhr
Löhberg 78 - am Rathausmarkt
Telefon: (0208) 45000-0 Telefax: -32
email: dr.schuster@geohaus.de
http://www.geohaus.de

Dr.-Ing. Otmar Schuster

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sowie der Begründung.

Mülheim an der Ruhr, den 26.03.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.
(Schulte Tockhaus)

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 06.07.2010 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) beschlossen.

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 20.09.2011 diesen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) und deren Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) haben in der Zeit vom 10.10.2011 bis einschließlich 11.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Mülheim an der Ruhr, den 26.03.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.
(Schulte Tockhaus)

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 03.05.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) gemäß § 7 GO in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. § 10 und §12 BauGB als Satzung beschlossen.

Mülheim an der Ruhr, den 11.05.2012

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeisterin

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Blatt 2) mit Begründung sind mit der Bekanntmachungsanordnung vom 16.05.12 im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr vom 31.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mülheim an der Ruhr, den 01.06.2012

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung
I.A.
(Schulte Tockhaus)

Stadt Mülheim an der Ruhr
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Petrikirchenhaus auf dem Kirchenhügel - Innenstadt 33 (v)"

Planzeichnung (Blatt 1)

Maßstab: 1:250

0 2.5 5 7.5 10 12.5 (m)

Gemarkung : **Mülheim**
Flur : **63**
Flurstücke : **125 und 127**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern und einem textlichen Teil nebst Begründung. Die Zusammengehörigkeit ist beurkundet.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 02.09.2009 (GV. NRW. S. 481)

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Im Vorhabengebiet sind ausschließlich Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2. Gestalterische Festsetzungen
Für die Fassadengestaltung werden die nachstehenden Materialien festgesetzt:
der Gebäudesockel ist mit Sandsteinen auszugestalten bzw. zu verputzen,
die Fassaden sind mit Naturschiefer zu verkleiden bzw. zu verputzen,
weiterhin sind Fenster, Türen und Blendläden aus Holz zu verwenden.
Für die Dacheindeckung werden als Dacheindeckungsmaterial engobierte, gebrannte Tonziegel festgesetzt.

Dachneigung
Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 48 und 51 °.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

3. Leitungsrechte
Die innerhalb des Vorhabengebietes zur Belastung mit Rechten festgesetzte Fläche ist wie folgt belastet:

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung ist die Ostfassade im 1. Obergeschoss geschlossen zu konstruieren (feststehende Fenster ohne Öffnungs- und Lüftungsfunktion). Zusätzlich ist die Südfassade im 1. Obergeschoss in einer Länge von 8,4 m gemessen von der Althofstraße in Richtung Teinerstraße geschlossen zu konstruieren (feststehende Fenster ohne Öffnungs- und Lüftungsfunktion).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Bauschutzbereich
Das Vorhabengebiet liegt ca. 4,6 km vom Flughafenbezugspunkt (FBP) entfernt und damit innerhalb des 6-km-Kreises / Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen/Mülheim.
Für das Vorhabengebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 185,5 m über NHN.

Bauvorhaben, die diese nach § 12 bis 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ermittelte Höhe überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
Sofern für Bauvorhaben, die die vorgenannte Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß §§ 12 und 15 LuftVG vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 12 bis 18a LuftVG)

Denkmalbereich Altstadt
Das Vorhabengebiet liegt im Denkmalbereich I (Altstadt).
Alle das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes betreffenden Ausführungsdetails unterliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NW. Dies betrifft insbesondere die Verlegearten von Bruchsteinmauerwerk, der Verschieferungen, der Form, Struktur und Farbe des Putzes und der Dacheindeckungen, sowie die Ausbildung von prägenden Bauteilen wie Fenster und Türen, Gesimse oder Konsolen ebenfalls in Form und Farbgebung. Vorbild sind Bauteile aus dem historischen Kontext. Die Farbwahl hat sich an ortsüblichen historischen Farbgebungen zu orientieren. Entsprechende Erlaubnisse sind vor Baubeginn -z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens- anhand detaillierter Unterlagen einzuholen.
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2 (1) u. (3) sowie § 3 und § 9 DSchG NW)

III. Hinweise

Schutz von Bodendenkmälern
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.
Der Kirchenhügel ist die historische Keimzelle Mülheims und war an dieser Stelle vermutlich seit dem Mittelalter bebaut. Mit dem unerwarteten Auftreten von Bodenfunden ist auch nach der durchgeführten Sachverhaltsermittlung noch zu rechnen. Das Ausheben der Baugrube muss deshalb unter archäologischer Begleitung erfolgen, um ggf. noch auftretende archäologische Befunde fachgerecht dokumentieren zu können.
Ansonsten wird auf die Reglung des § 15 DSchG NW (Entdeckung von Bodendenkmälern) sowie des § 16 DSchG NW (Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen.
Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- oder sonstigen Erschließungsbaumaßnahmen sollte ausdrücklich auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden unter Bekanntgabe der obengenannten Textstellen des Denkmalschutzgesetzes NW aufmerksam gemacht werden.
(§§ 15 und 16 DSchG NW)

Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst
Das Vorhabengebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet, deshalb wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.
Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und die weitere Vorgehensweise hat in Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Mülheim an der Ruhr zu erfolgen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion erforderlich. Das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf ist zu beachten.
Generell gilt: die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Artenschutz
Bei der Gehölzrodung ist das Landschaftsgesetz zu beachten: vom 01.03. bis zum 30.09 eines Jahres ist der Rückschnitt (außer Pflegerückschnitt) und die Rodung nicht zu gestatten. Müssen Rodungsmaßnahmen aus Gründen der Baustellenabwicklung dennoch innerhalb dieser Zeit abgewickelt werden, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde zu beantragen.

Baumschutz
Generell gilt für den Schutz des Baumbestandes die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Mülheim an der Ruhr in der jeweils gültigen Fassung.
Im Umfeld stehende Bäume sind nach RAS - LP 4, ZTV - Baumpflege, entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu behandeln. Die Schutzmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn mit den Eigentümern und dem Amt für Umweltschutz/Untere Landschaftsbehörde abzustimmen.

Löschwasserversorgung
Die Gemeinde stellt eine angemessene Löschwasserversorgung sicher.
Sofern die Bauaufsichtbehörde feststellt, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Löschwasserbedarf für den Bereich des Vorhabengebietes beträgt 48m³/h.

Löschwasserentnahmestellen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Vorgaben des § 5 BauO NRW in Bezug auf Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind zu beachten.
(§ 1 Abs. 2 Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG))

Einleitung von Niederschlagswasser
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Überbauter Kanal
Der gesamte Mischwasserkanal DN 1200 darf nur vollständig lastenfrei überbaut werden.

Der Schacht 6199/716 des Kanals DN 1200 ist ein Kaskaden-Absturzbauwerk.
Der Einstieg des Schachtes wird verlegt, so dass er außerhalb des "Petrikirchenhauses" liegt. Das Kaskaden-Absturzbauwerk wird entsprechend umgebaut.
Siehe Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen.
Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Leitungsträger
Alle Leitungsträger weisen darauf hin, dass Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Leitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Die Leitungsträger übernehmen für die Darstellung in den Planunterlagen keine Haftung. Vor Beginn der Arbeiten ist die Lage der Versorgungsleitungen und Kabel durch einen Mitarbeiter vor Ort aufzeigen zu lassen. Weiterhin wird auf die jeweiligen Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen verwiesen, die unbedingt zu beachten sind.

Abfallentsorgungssatzung
Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr i.V.m. denen der Landesbauordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung sind hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Stellung der Abfallbehälter sowie der Zufahrtsmöglichkeiten für Sammelfahrzeuge zu beachten.